000481/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los diez días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la **Sala 3** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Manuel Horacio Pis Diez y la vicepresidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **" <Persona 7> c/ <Persona 1> SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA s/ SUMARISIMO", expte. nro. 481/2025**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial, Secretaría N° 2 (expte. nro. 481/2025), y atento al resultado del sorteo de fecha 8 de octubre de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Manuel Horacio Pis Diez y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 66/2025 de fecha 21 de abril de 2025? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

I. Antecedentes:

1. El recurso:

Llegan estos autos a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud de los recursos que interpuesto por la actora (ID 1888130) y por la demandada (ID 1889727) contra la sentencia definitiva N° 66/25. La accionante expresó agravios en ID 1902345 y la accionada en ID 1901228. Corrido el respectivo traslado, la actora dio respuesta a los agravios de la contraria (ID

1916072) y la demandada respecto a los de la actora (ID 1915336).

2. Traba de la litis:

El Sr. <Persona 7>, interpuso demanda en contra de <Persona 1>., a efectos que se le condene al pago del costo de la reparación y reemplazo de todos los materiales y daños estructurales del inmueble sito en <Lugar 1> de la localidad de Rada Tilly, a la indemnización de la privación del uso de la vivienda y del daño moral. Asimismo solicitó se imponga la multa civil prevista en el artículo 52 bis de la ley 24240 y se ordene la publicación de la sentencia en un diario de gran circulación local. Todo ello con costas, actualización monetaria e intereses. Relató los hechos en que sustenta su pretensión. Ofreció prueba. Peticionó. Posteriormente amplio su demanda mediante ID. 1618257.

En tiempo oportuno compareció el demandado, <Persona 1>. y contestó el traslado de la acción. Formuló negativas en general y en particular y controvirtió los hechos relatados por el actor, relató la realidad de los hechos según su versión. Interpuso excepción de prescripción en virtud de lo normado por el art. 2564 y 1054 del CCCN. Ofreció prueba, se opuso a la prueba formulada por la contraria y fundó en derecho. Hizo reserva del caso federal. Finalmente, peticionó el rechazo de la demanda con costas.

Abierta la causa a prueba, producida la ofrecida por las partes y admitida por el tribunal, se dictó la sentencia de grado.

3. El fallo de grado.

El magistrado hizo lugar parcialmente a la demanda que interpuso el Sr. <Persona 7>, condenando a <Persona

1>. a abonar al actor, dentro del plazo de diez días la suma de $8.155.751 correspondiente a las indemnizaciones por costo de reparación y remplazo de materiales, privación de uso y daño moral, ello más intereses y la capitalización de los accesorios devengados hasta el día de la notificación del traslado de la demanda (inc. b del artículo 770 del CCCN). Impuso las costas al demandado vencido. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

4. Agravios:

4.1.-Fundamentos de la actora:

4. 1. a. Primer agravio: Indemnización por privación de uso.

Como anticipé, frente a la solución de grado se alzó el actor por la cuantificación de la indemnización por privación de uso y reparación parcial del daño dispuesto en la sentencia de grado.

Destaca que el magistrado consideró que el daño efectivamente sufrido se encuentra dado por el retraso de 30 días en el inicio de la última etapa de la construcción cuantificándolo al mismo en el equivalente a un mes de alquiler. Resultando a su entender el monto otorgado totalmente arbitrario e insuficiente, violatorio del principio constitucional de reparación plena, como de su derecho de propiedad.

Manifiesta que el concepto de privación de uso que peticionó, se fundó en las circunstancias de que en lugar de poder habilitar su propia vivienda en el lapso de tiempo en que estimó a finalizar con todas las terminaciones, tuvo que suspender las mismas y los detalles de la obra completamente, privándose de su vivienda por todo ese período que es el efectivamente

perdido, debiendo ser considerado ese lapso de tiempo para la cuantificación del rubro en cuestión.

Menciona que el sentenciante se aleja de lo expresamente pedido, que no fuera impugnado por la contraria, omitiendo su tratamiento y sin brindar fundamentos razonables determina dicho concepto en la suma de $818.400 correspondiente a un solo mes, tiempo en que se subsanaría las falencias y errores constructivos incurridos por la contraria.

Refiere que el perito ingeniero especificó que para la determinación del presente rubro el plazo era de 30 días hábiles para remediar los defectos y errores constructivos que afectaron la vivienda, resultando erróneo en consecuencia el criterio del *aquo* de tomar tan solo ese período de tiempo como privación de uso total. Menciona que ese plazo de días hábiles que el perito determinó era únicamente a los fines de ejecutar la reparación.

Sostiene que la sentencia no comprendió en su estimación, todas las demás variantes del tiempo que debían incluirse en tanto impactaron en la continuidad de la obra, se refiere a cada una de ellas y destaca que ello impidió concluirla en los plazos estimados.

Reitera que el plazo de privación de uso debe computarse desde el 27/03/2023 momento en que se entregó la obra de manera deficiente hasta febrero/2024, momento en que la obra quedó como efectivamente debía ser entregada. Peticiona que el rubro se incremente en once meses de privación de uso aplicándose el valor locativo calculado por la perito martillera para tal vivienda ($818.400), lo cual ascendería a la suma de $9.002.400.

4. 1. b. Segundo agravio: Rechazo del daño punitivo.

Manifiesta que se agravia por el rechazo del rubro daño punitivo reclamado por su parte, por entender el magistrado que en el caso de autos no se cumplen con los parámetros de procedencia del presupuesto de hecho del art. 52 bis de la LDC.

Afirma que se omitió totalmente el análisis concreto de todos los presupuestos genéricos del daño punitivo, dejando de lado la prueba producida como la conducta asumida por la demandada, no solo en la ejecución deficiente de los trabajos oportunamente encomendados sino también frente al reclamo extrajudicial como a lo largo de todo el proceso judicial, que denotan el total desprecio respecto de su reclamo y que reflejan el indudable cumplimiento de los requisitos de procedencia del daño punitivo peticionado.

Asevera que la demandada contrató personal mal calificado para la construcción de la obra encomendada y que los errores constructivos pudieron haber derivado de ello, reflejando claramente la necesidad de imponer la multa civil y sancionar con ella la empresa accionada.

Entiende que estos errores no solo han afectado a su parte, sino a todos aquellos consumidores que contrataron y contratarán a la firma demandada y que de no imponerse la multa peticionada la empresa continuará voluntariamente contratando tal personal, que claramente es más “barato” y le permite obtener un mayor rédito económico de ganancia, antes que decidir desempeñar su actividad comercial como corresponde.

Refiere que no se ha valorado en autos que la empresa demandada posee cuatro procesos judiciales más en su contra y cuyos datos han sido incorporados mediante prueba informativa ofrecida a la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial, cuya contestación fue incorporada en providencia de fecha 18/10/2024.

Solicita que se revoque el fallo atacado, admitiendo la procedencia del daño punitivo y su cuantificación, en base a la sana crítica, consignando el monto en un número de canastas básicas para el hogar tal como lo refiere la LDC, las cuales deberán ser cuantificadas en moneda de curso legal al momento más próximo al efectivo pago, considerando la última publicación que efectúe el INDEC sobre sus montos, a los fines de evitar su desvalorización como consecuencia de la inflación. Asimismo, peticiona se modifique el punto 30°) de la sentencia atacada y se ordene la publicación de la misma en un diario de gran circulación local a costa de la demandada, en el plazo y bajo el apercibimiento que se disponga (arts. 47 y 54 Ley 24240).

4. 1. c. Tercer agravio: Erróneo límite temporal de aplicación del índice CAC y el cómputo de los intereses del rubro del costo de reparación.

Entiende que la sentencia de grado omite aplicar el Índice General de la Construcción como parámetro de actualización del rubro de los costos de reparación y reemplazo de los materiales, hasta la fecha de emisión de la sentencia.

Alega que dicho error en el límite temporal de aplicación del índice afecta gravemente su derecho de

reparación integral y de propiedad, ambos de raigambre constitucional. Dice que en tanto al tratarse de un rubro referido concretamente a la construcción y que posee su propio índice de actualización debe aplicarse el mismo, al menos hasta la primera liquidación a practicarse en la etapa de ejecución de la sentencia y desde allí más cerca del efectivo pago de las sumas, la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Refiere que ello, es a los fines de lograr que el crédito debido se mantenga incólume al momento más cercano al cobro y logre una real aplicación del principio constitucional de reparación integral del daño causado.

Solicita se revoque el fallo respecto a este punto y se aplique hasta la primer liquidación a realizarse en la etapa de ejecución de sentencia el Índice General de la Construcción y en ese mismo período, es decir desde el 18/12/2024 y hasta la primer liquidación a practicarse la tasa pura de interés del 8% establecida en la sentencia. Mantiene reserva del caso federal.

4. 2. Fundamentos de la demandada:

4. 2. a. Primer Agravio. Errónea aplicación del régimen de defensa del consumidor:

El demandado dice que la sentencia de grado incurre en un error al considerar que la relación entre las partes configuró una "relación de consumo" en los términos de los artículos 1092 del Código Civil y Comercial y 3 de la Ley 24240, ya que el actor no actuó como un consumidor vulnerable, sino como un comitente técnicamente asistido, con deberes de control, conservación y finalización de la obra, lo que excluye

la aplicación del régimen especial de protección consumeril.

Manifiesta que aplicar el estatuto del consumidor a relaciones contractuales paritarias, importa una desnaturalización del sistema de protección legal y conduce a decisiones injustamente gravosas para quien ejecutó su obligación principal (en este caso, la construcción y montaje de un cascarón conforme a lo contratado).

Destaca que magistrado erróneamente, alude que la configuración de la relación consumeril se acredita con la factura "B," cuya condición frente al IVA se caracteriza como consumidor final, en contraposición de la condición responsable inscripto, pasando por alto que dicho tratamiento es a los fines impositivos, no pudiendo ser este elemento suficiente para caracterizar el negocio jurídico celebrado entre las partes como relación de consumo.

Señala que se pasó por alto que el contrato que vinculara a las partes, ha sido un contrato de locación de obra atípico, por cuanto el actor ha asumido obligaciones, responsabilidades y tareas propias de un constructor, las cuales específica a los fines de fundar su postura y del cual, en ningún momento se determina el destino de la misma. Asimismo, dice que se omitió tener presente que para construir obras, no se requiere título alguno ni profesionalidad y que la actividad puede ser desarrollada por persona jurídica o física y que las figuras que se reúnen en una obra, enumerando a los fines de apoyar su tesitura.

Afirma que el concepto clave aquí es evaluar si el actor fue "destinatario final", es decir si recibió el

bien o servicio sin incorporarlo a un proceso productivo, comercial o profesional, dice que la respuesta es clara, que el mismo se incorporó al proceso productivo de la construcción en su calidad de comitente.

Entiende que el actor fue comitente activo, administrador de la obra, ya que se encargó de la disposición de los residuos generados, contrató directamente a profesionales independientes y ejerció control técnico y financiero sobre la construcción, no actuó como destinatario final pasivo del servicio, sino como parte activa del proceso técnico y económico, asumiendo su rol análogo al de un empresario constructor y que solo encargó la primera parte del proceso "cascarón" a su parte, que consistía en el montaje de paneles SIP.

Refiere que su parte no se hizo cargo de terminaciones, ni instalaciones funcionales que hacen a la habitabilidad, ello es indicativo de un contrato de locación típico por administración por parte del propietario.

Afirma que no puede considerarse consumidor final a quien, con capacidad técnica o asistencia profesional, participa activamente en el proceso constructivo, rompiendo la asimetría característica de la relación de consumo, por lo cual solicita que se haga lugar al agravio interpuesto.

4. 2. b. Segundo agravio: Parcialidad en la prueba documental y tacha del testigo <Persona 2> por falso testimonio, remisión de actuaciones al Colegio Público de Arquitectos.

Afirma que el fallo en recurso deviene agraviante por cuanto no declaró la parcialidad de la prueba documental “informe técnico”, y la tacha del testigo <Persona 2>, como tampoco remitió las presentes actuaciones a la justicia penal por haberse configurado el delito de “falso testimonio”, ni se corrió traslado al respectivo <Persona 21> de la Provincia del Chubut a los fines de que se apliquen las sanciones respectivas al profesional, por haber actuado profesionalmente sin el aval correspondiente de la entidad.

Refiere que quedó probado en ID 1844702, en la tacha de testigo solicitada, que el juez no le ha dado la valoración correspondiente, habiendo denunciado que el <Persona 2>, es familiar directo del actor por resultar ser el “cuñado”, ya que esta en pareja con <Persona 8>, hermana del actor, por lo que resultaria evidente la afectación de imparcialidad. Indica que adjunto prueba de ello.

Expone que las declaraciones del testigo son demostrativas de la parcialidad que tiene para favorecer al actor y perjudicar a su parte, por cuanto habiendo prestado juramento de decir la verdad, incurrió en falso testimonio al responder al interrogatorio preliminar realizado por el juez de primera instancia por cuanto es pariente por afinidad del actor.

Indica que el mencionado testigo asumió las labores profesionales de “Dirección de Obra y Representación Técnica” en fecha 10/05/2023, realizando informe que relevó la situación de la vivienda para el mes de diciembre/23, pero no para cuando fuera entregada en marzo/2024.

Considera que las declaraciones del testigo son falsas, y por lo tanto el informe efectuado también pierde credibilidad.

Señala que el *a quo* pasó por alto que el supuesto informe carece de la habilitación y encomienda respectiva del Colegio Público de Arquitectos de la Provincia del Chubut.

Refiere que la impugnación realizada tanto del informe, como de la testimonial del arquitecto, denota que el juicio ha sido armado de forma maliciosa para obtener ventajas económicas y reparaciones de daños que desde ya no han sido debidamente acreditados, puesto que todo lo aportado en este expediente no ha sido imparcial y objetivo.

Solicita se declare la parcialidad del supuesto informe, que dé lugar a la tacha del testigo y se remitan las actuaciones a la justicia penal por falso testimonio. Además de dar traslado al <Persona 22> de la Provincia del Chubut para que aplique las sanciones que correspondan al caso; y para que el mismo colegio se expida sobre lo dictaminado por el <Persona 2>, a los fines de que se determine si es que existen o existieron vicios constructivos caracterizando cada uno de ellos, junto con las responsabilidades e incumbencias de los profesionales de la construcción que intervinieron en el proceso de la obra.

4. 2. c. Tercer agravio: Parcialidad en la prueba pericial en ingeniería e impugnación de la misma.

Considera que el perito oficial designado por el tribunal <Persona 4> no realizó constataciones presenciales directas, ya que a la fecha de la pericia (diciembre 2024) la vivienda se encontraba totalmente

terminada y así lo ha manifestado expresamente el profesional.

Manifiesta que, dicho profesional basó su informe en fotografías aportadas por la parte interesada en acta de constatación del día 6/12/2023 y supuesto informe técnico de fecha 23/11/2023 realizado por el <Persona 2>, es por ello que erróneamente el juez de primera instancia al valorar la prueba pericial del <Persona 4>, manifestó que se condice con el informe técnico, y que con ello conoció la dimensión de la problemática planteada.

Sostiene que no se ha hecho lugar a las impugnaciones realizadas al informe pericial en ingeniería mediante ID 1783206, por considerar el magistrado que las mismas no fueron realizadas por un profesional ingeniero, como tampoco ha dado lugar al pedido de explicaciones solicitado mediante ID 1799034, violando con ello su derecho de defensa.

Señala los puntos por los cuales solicitó la impugnación de la prueba pericial y entiende que el dictamen es contradictorio y carece de seriedad y objetividad, por cuanto el mismo ingeniero dice que no pudo precisar con las fotografías, niveles, ni pendientes, filtraciones de aire, falencias en los materiales utilizados, porque un correcto análisis técnico debiera haberse realizado in situ sobre la vivienda y no con muestras fotográficas, lo cual nunca se hubiera podido ejecutar ya que al momento de reclamarse los supuestos “errores estructurales”, la vivienda estaba totalmente terminada.

Solicita se haga lugar a las impugnaciones planteadas y en consecuencia se declare la invalidez de

la pericia, se corra traslado al <Persona 23> de la Provincia del Chubut para que se realice nueva pericia en ingeniería, además que se expida sobre lo dictaminado en el informe pericial del <Persona 4> y determine si es que existe o existieron vicios constructivos caracterizando cada uno de ellos, junto con las responsabilidades e incumbencias de los profesionales de la construcción que intervinieron en el proceso de la obra.

4. 2. d. Cuarto agravio: Omisión de considerar el abandono, la falta de conservación de la obra y los trabajos a ejecutar por el actor.

Niega que no fuera acompañado en el proceso las medidas que la parte actora debía observar para evitar que la vivienda se viera afectada por la lluvia o el viento hasta su total terminación, ya que consta expresamente en el documento notas aclaratorias, que no fuera desconocido por el actor, que el "proyecto e instalación de cañerías de gas, gasista matriculado, el cálculo térmico para instalaciones equipos de calefacción, detalles de terminación como mobiliarios de cocina, pisos, masillado de paredes y pinturas interiores y exteriores, cableado eléctrico, apliques de luz, tomas corrientes y llaves termo magnéticas, sanitarias, griferías, otros detalles de terminación", corrían por su cuenta en tanto en la selección, contratación y cancelación económica.

Agrega que el accionante siempre supo los alcances de lo contratado y lo que a él le correspondía realizar; y está por demás probado que el actor no ejecutó los trabajos de terminación previstos en el contrato, ni procuró la adecuada conservación de la obra, como

tampoco contrató sereno o personal de vigilancia para velar el cuidado de la misma, conforme surge de las declaraciones testimoniales tanto de los Sres. <Persona 2> y <Persona 13>.

Respecto del supuesto deterioro alegado (filtraciones, daños por viento) dice que ello ocurrió nueve meses después de la entrega de obra, período en el cual el inmueble estuvo expuesto a inclemencias climáticas y sin la protección adecuada y que imputarle los efectos de la negligencia del propio comitente, resulta por demás injusto.

Hace mención que ello ha quedado demostrado con la prueba incorporada de los peritos de las cuales surge que los tres profesionales -Sres. <Persona 4>, <Persona 2> y <Persona 9>- aún con las reservas al caso realizadas respecto de los mismos profesionales, sostienen que el exterior no estaba impermeabilizado, por lo tanto, la vivienda no estaba protegida adecuadamente del ingreso de agua y filtraciones de aire, por la carencia de impermeabilización exterior ante el abandono y falta del cuidado de la obra obligaciones propias asumidas por el comitente <Persona 7>, lo que choca de lleno con lo sentenciado en primera instancia.

Solicita se haga lugar al agravio y se revoque el fallo en crisis, declarando la omisión, negligencia y responsabilidad del actor en su calidad de comitente/constructor en la obra, de acuerdo al art. 1.724 CCCN en cuanto a la inejecución de las tareas de terminación, mantenimiento, cuidado y seguridad.

4. 2. e. Quinto agravio: Incorrecta calificación del tipo de vicio, concurrencia de los responsables de la obra e injusta condena.

Se agravia por cuanto el juez lo condena a indemnizar el costo de la reparación y reemplazo de materiales sentenciando la existencia de vicios ocultos erróneamente, cuando son aparentes, omitiendo la extensión de responsabilidad a los profesionales de la obra y la negligencia del actor en la ejecución de las tareas de terminación a su cargo.

Entiende que es equivocado el razonamiento del juez al momento de condenar, calificando los vicios aduciendo que fue consecuencia de la inexistencia de personal calificado, refiriendo que durante todo el curso de la obra, el actor contó con los servicios profesionales del Sr. <Persona 9> y luego con los servicios del <Persona 2>, quienes actuaron como directores y representantes, respectivamente, verificando el curso de la obra, cuyos honorarios soportó el mismo actor.

Manifiesta que el actor tuvo siempre derecho de supervisar la obra, conforme lo prevé el art. 1269 del CCCN.

Refiere que, si los trabajos realizados *in situ* no fueron objetados oportunamente antes de la recepción definitiva, ni en ese mismo acto haciendo alguna reserva expresa, se considera que fueron ejecutados en un todo de acuerdo a la inspección realizada por el director y representante de obra (<Persona 13>), cuya supervisión estuvo a cargo del actor, entonces no es cierto que su parte conociera o debiera conocer la existencia de los vicios.

Asevera que quedó por examinar si el comitente <Persona 11> quien designó a un director y representante de la obra –Ingeniero <Persona 9>-, no lo citó con la debida antelación para la realización de un acto

jurídico de tal trascendencia como es la recepción de la obra que aconteció el 27/03/2023; dice que en ese supuestos la ley es clara fulminando la negligencia de uno y otro sujeto y dispone la purga de cualquier vicio aparente, incluso si este fuera tan severo como para volver a la obra impropia para su destino (arts. 1269, 1270 y su doble reenvío a los arts. 747 y 1051 a 1058, el art. 1271, y -muy especialmente- art. 1053, inc. a, del CCivCom).

Cita doctrina respecto de los vicios ocultos y analiza detalladamente los puntos categorizados por el magistrado al respecto.

Indica que los tres peritos intervinientes sostienen que el exterior no estaba impermeabilizado, por lo tanto, la vivienda no estaba protegida adecuadamente del ingreso de agua y filtraciones de aire, por el abandono y falta de cuidado de la obra, obligaciones propias asumidas por el comitente.

Expone que el fallo imputó defectos de terminación que modifican arbitrariamente las obligaciones contractuales, en violación al principio de conservación del contrato (arts. 961 y 1061 CCCN), por cuanto en la planilla de costos de materiales y mano de obra detallados en la pericia del <Persona 6> (ID 1765904), incluyó como ítem 4 “encintado y masillado de placas de roca de yeso”, cuya realización corría exclusivamente a cargo del actor, conforme lo manifestado en su escrito de demanda.

Solicita se admita el agravio y se rechaza la partida de indemnización de vicios.

4. 2.f. Sexto agravio: Caducidad de la garantía y prescripción de la acción.

Manifiesta la errónea aplicación del régimen de defensa al consumidor y la equivocada valoración de la recepción de obra dada por el *a quo*, desconociendo el efecto de la recepción definitiva, acto jurídico que importa la conformidad contractual sobre el objeto recibido, en los términos de los arts. 1256 y 1257 del Código Civil y Comercial.

Asevera que el actor firmó la recepción definitiva de la obra el 27/03/2023, declarando expresamente "no tener nada que reclamar" al contratista, con excepción exclusiva de filtraciones de techo por tres meses, hecho que no estuvo en controvertido en el caso y que en ese mismo acto canceló el saldo de precio restante de u$3.000,00, en consecuencia no puede omitirse que si el actor hubiera estado desconforme con la calidad de la obra, materiales y demás no habría efectuado el pago final.

Argumenta que conforme lo dispuesto en el artículo 2564 del CCCN, el plazo de prescripción comienza a contarse desde la recepción de la obra, momento en que se consolidó el cumplimiento contractual, es decir 27/03/2023, por lo cual al momento de promover la demanda 03/04/2024 el plazo se encontraba vencido, dice que el juez pretende que el plazo inicie recién con un informe de parte, elaborado por un arquitecto vinculado familiarmente al actor, importando una alteración injustificada de las reglas de prescripción y el principio de seguridad jurídica.

Aduce que como fue tratado en el agravio primero, el actor no reviste la calidad de consumidor, por lo tanto, no se aplican las reglas de prescripción de las acciones derivadas del derecho del consumo.

Destaca que aquí juega un rol fundamental el silencio del actor, ya que, si tomó conocimiento de los vicios calificados como ocultos, este tenía la carga de denunciarlos dentro del plazo de 60 días, pero permaneció inactivo durante meses, con pleno conocimiento del estado de la obra y recién formula reclamos casi un año después.

Entiende que al promover la demanda, el plazo de garantía del art. 1054 del CCCN, se encontraba ampliamente vencido, por lo cual solicita se haga lugar a la excepción interpuesta. Cita jurisprudencia al respecto.

4.2.g. Séptimo agravio. La inexistencia de privación de uso.

La demandada critica la cuantificación del rubro indemnizatorio en que se basara en el dictamen emitido por el perito <Persona 6>, fijando un plazo de 30 días para "remediar los defectos y errores constructivos" sobre el que ya expresó agravios anteriormente a los cuales se remite.

Analiza que ha quedado acreditado en autos primeramente que la locación de obra era "cascarón", sin terminaciones las cuales estaban a cargo del actor, pero por si fuera poco consta que no existió retraso de 30 días en el inicio de la última etapa de la construcción, ya que desde la recepción de obra definitiva acontecida el 27/03/2023, el actor continuó ejecutando tareas en la vivienda, consumiendo luz, agua, y realizando trabajos de cableado, tomas y masilla de durlock.

Sostiene que el fallo no consideró la mora a exclusivo cargo del actor para iniciar los trabajos, que desde que se suscribió el contrato de obra (02/08/2022),

el <Persona 11> retrasó considerablemente el inicio de obra por no haber confeccionado proyecto de obra nueva, ni haber designado oportunamente profesional, ante el Municipio de Rada Tilly, que se hiciera cargo del proyecto, dirección y representación.

4.2.h. Octavo agravio: Ausencia de parámetros para determinar el *quantum*. La omisión del deber de fundar la sentencia e inexistencia del daño moral.

Indica que ha quedado probado en autos que no existió daño estructural, que el actor luego de la recepción de obra no se vio impedido de seguir con el curso de la obra, ya que continuó desarrollando trabajos en la misma y que las terminaciones exteriores de impermeabilización, corrían por su cuenta.

Entiende que del fallo se desprende que el juzgador no brinda ningún razonamiento jurídico ni lógico ni fáctico para arribar al monto establecido.

Sostiene que se ha fijado ese monto porque así lo pidió el actor en su demanda y que pudo haber pedido ese importe como cualquier otro, ya que ningún elemento aporta que ayude a clarificar por qué pide la suma que pide.

Expone que esto viola por completo el deber de todo juez de fundar su sentencia y no puede ser convalidado bajo ningún punto de vista, puesto que, al margen de arbitrario, es peligroso y coloca a los justiciables en un estado de indefensión que lo apartan de todas las garantías constitucionales del debido proceso y la defensa en juicio. Hace reserva del caso federal y de recurrir ante los organismos internacionales.

III. Contestación de los agravios por la parte demandada y la parte actora:

La parte actora y demandada solicitan la desestimación de la expresión de agravios de la contraria. Dan respuesta a los agravios, contraponiendo los fundamentos de la apelante, solicitando se rechace en su totalidad el recurso interpuesto. Exponen sus argumentos en ID. 1915336 e ID 1916072, a los que me remito en razón de la brevedad.

IV. Análisis:

IV. En este capítulo trataré los agravios de las partes.

En primer lugar, abordaré los agravios correspondientes a la parte demandada, pues plantea cuál es el régimen jurídico aplicable y en segundo lugar, los de la parte actora.

En forma preliminar debo señalar que debo respetar la congruencia procesal, tanto la referida a la primera instancia, así como a la segunda instancia (artículo 34 del CPr. y 18 CN).

Al respecto la jurisprudencia ha dicho: "En la Cámara de Apelaciones, el principio de congruencia se torna más exigente, ya que esta debe examinar las cuestiones de hecho y de derecho sometidas al juez de primera instancia que hubiesen sido materia de agravios. Por ello, el principio de congruencia exige a la Alzada prestar especialísima atención a dos estadios procedimentales, cuales son el de la traba de la litis y el de interposición y fundamentación del recurso de apelación, pues sus potestades decisorias sufren una doble restricción: la que resulta de la relación procesal y la que el apelante voluntariamente imponga a través del escrito de interposición del recurso y de la pieza que contiene el desarrollo de los agravios.

(<Persona 14>, <Persona 10> vs. <Persona 18>, <Persona 17> <Persona 20> s. Resolución de contratos civiles/comerciales - <Persona 15>, <Persona 12> vs. <Persona 14>, <Persona 10> y otro/a s. Escrituración - CCC Sala I, Azul, Buenos Aires; 29/12/2023; Rubinzal Online; RC J 94/24).

También es preciso señalar que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (ver, v. gr., Santiago C. Fassi en "Código procesal...", t. I, pág. 278), y que no se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de sus fundamentos por ellas invocados (ver, v. gr., fallos 258:304 entre muchos), por ello, me limitaré a considerar los agravios sobre aquellas cuestiones centrales que sean útiles para la decisión (ver fallos 272:225 entre muchos y CNCiv., sala C, 23/03/2011 – "Ferrocarriles Metropolitanos SA c. Agli, Jorge A.", en JA 2011-IV, fascículo n. 5, pág. 61).

IV.1.a) Agravios de la demanda. La cuestión del régimen aplicable al caso.

En el primer agravio de la demandada, plantea que en este caso es aplicable el régimen que establece el CCCN para el contrato de obra atípico y no el régimen tuitivo del consumidor.

Como primer argumento afirma que la circunstancia que se hubiera expedido factura al actor como consumidor final, de por si no hace que la relación deba ser encuadrada bajo el régimen del derecho del consumidor.

En tal sentido, debo decir que tal circunstancia genera una presunción a favor del actor en cuanto a que

podemos estar en presencia de una relación de consumo, pero debe analizarse otras pruebas para determinar si hubo relación de consumo.

Pero, cabe señalar que la nota que define si estamos en una relación de consumo, es determinar si el actor encomendó la obra como unidad familiar y si la demandada la realizo a su favor y lo tuvo como destinatario final.

Debemos recordar sobre este tema, lo que bien señala Florencia Nallar: "En definitiva, el consumidor pone punto final a la cadena de producción del bien". Como lo señalan <Persona 19> y Gabriel Stigliz, "el consumidor es la persona individual y jurídica, ubicada al agotarse el circuito económico, ya que pone fin, a través del consumo o uso, a la vida económica del bien o servicio". (Cfr. Nallar, Florencia, "Régimen de responsabilidad civil por daños al consumidor", p.63).

Ahora bien, cabe poner de resalto lo que sostuvo el juez de Primera Instancia en su fallo, sobre esta cuestión.

En tal sentido, afirmó "Que, a la luz de todo lo expuesto hasta este punto, entiendo que existen dos cuestiones que deben ser puestas de manifiesto: en primer lugar, debe ser difícil encontrar un acto más orientado a la satisfacción de una necesidad personal o familiar que la acción de encargar la construcción de la propia vivienda y en segundo lugar, de la compulsa de la documental acompañada por la parte actora, a instancia del pedido de exhibición de la demandada, surge que el servicio prestado fue facturado a "consumidor final".

Todo lo cual, es equivalente a sostener que si al contrato de obra, se lo analiza desde la finalidad para

la cual se lo celebró -la construcción de una vivienda unifamiliar de 91 metros cuadrados- o de la conducta desarrollada por las partes después de su celebración tratamiento impositivo del mismo-; solo se puede seguir que, en línea como lo dicho por la Cámara de Apelaciones en la S.D. "C" N° 23/2.025, que los presupuestos de la relación de consumo se encuentran satisfechos."

La propia demandada en su escrito de contestación de demanda alego que entre las partes se celebró un contrato de obra por medio del cual la accionada se obligaba a efectuar una vivienda de 91 metros cuadrados, en sistemas de paneles SIP, sobre la <Archivo 1> de la localidad de Rada Tilly, <Lugar 2>, propiedad del actor.

Luego, en su contestación de demanda la demandada detalla cómo era el contrato de obra respectivo, el desarrollo de la obra, los pagos efectuados por el actor y la recepción de la obra.

Ahora bien, en su expresión de agravio, incorpora variados fundamentos que no fueron expresados en su contestación de demanda para sostener la tesis que el actor en la obra fue también comitente constructor y por ello no puede ser considerado como destinatario final.

Advierto que este argumento no puede prosperar pues la obra tenía y tiene como destino una unidad familiar para el uso del actor, ello surge de la prueba producida en este proceso y además la circunstancia que solo la demandada debía realizar parte de la obra y la otra parte para terminar la obra, era a cargo del actor, no le quita su carácter de consumidor ni de proveedor al demandado.

La Dra. Florencia Nallar dice que la reforma introducida por la ley 26994, elimino la referencia

contenida en la ley 26361, por que la cuestión quedó definida en el sentido que se encuentra incluido en el régimen protector del consumidor toda adquisición gratuita o onerosa de bienes inmuebles colocados en el mercado por un proveedor (Cfr. Nallar, Florencia, "Régimen de responsabilidad civil por daños al consumidor", p.463).

Además, debe tenerse presente lo que expresa Ricardo Lorenzetti: "La introducción del concepto de la relación de consumo en el Código Civil y Comercial le confirió centralidad en el funcionamiento del sistema normativo de defensa del consumidor, consolidándose la irradiación del principio protectorio sobre los régimen legales especiales cuando concurren en su aplicación con aquel, como se observa en materia de servicios financieros, seguros, contrato prendarios, transporte aeronáutico de pasajeros, servicios educativos, entre otros sectores de la actividad económica.(Cfr. Ricardo Lorenzetti, "Visón jurisprudencial del Código Civil y Comercial, a diez años de su vigencia", T° II, p.353).

De modo tal que en el proceso quedó acreditado que el actor fue el destinatario final de la obra que realizó a su favor el demandado y además que hubo una relación de consumo y por ende, es aplicable el régimen tuitivo consumeril (art. 42 de la CN, art. 1092, 1094 y 1095 del CCCN y los artículos 1, 2, 3 y concordantes de la ley 24240).

Por ende, se rechaza este agravio.

IV.1.b) Los agravios, segundo, tercero y cuarto.

Por razones de conexidad y economía procesal tratare estos agravios en forma conjunta, pues versan

sobre la valoración de la prueba que realizo el Juez de Primera Instancia.

El recurrente en el primer agravio cuestiona la valoración que hizo el juez de Primera Instancia, sobre la prueba documental adjuntada por la actora y sobre el testimonio prestado por el <Persona 2>.

En primer lugar, debo señalar que conforme lo dispuesto por el art. 53 de la LDC, la demandada, en su rol de proveedora, debió aportar toda a la prueba que estaba a su alcance.

Es decir, no basta que la demandada asuma en el proceso un rol meramente defensivo, sino que debe probar su tesis y tiene el deber de colaborar y ante su ausencia de prueba se perjudica la tesis que invoca.

Con respecto a la prueba documental que ataca no advierto motivos para apartarme de la eficacia probatoria que surge de la misma, ni tampoco la recurrente acredita prueba al respecto para desacreditarla.

Con respecto al testigo señalado, advierto que no se encuentra excluido, conforme lo dispuesto por el articulo 431 del CPr., que la tacha a su idoneidad fue articulada en forma tardía y como si eso fuera poco, en su caso no menoscaba la eficacia probatoria de dicho declaración testimonial pues cuenta con la razón de sus dichos (art. 460 del CPr.).

En lo atiente al tercer agravio referido a la pericial en ingeniería no advierto que los fundamentos que brinda el recurrente, puedan conmover los sólidos argumentos que arroja la pericia, la que fue realizada conforme lo previsto por 481 del CPr.

Pues tal informe, no solo se basó en las fotografías derivadas del acta de constatación del día 6/12/2023 y el informe realizado el 23/11/23 por el <Persona 2>, sino también en lo visto y analizado por el perito <Persona 6>.

Con relación al cuarto agravio no existe prueba alguna, y nada aporto el demandado para demostrar que la obra tuvo daños por un supuesto abandono del actor.

Es decir, los hechos fueron valorados por el juez de Primera Instancia bajo las reglas de la sana crítica (artículo 390 del CPr.).

De modo tal que se rechazan estos agravios.

IV.1.c) Quinto agravio y sexto:

Dada las razones de conexidad serán tratados de manera conjunta.

En el apartado 4.2.a del escrito están expuestos los argumentos sobre los que basa este agravio el recurrente.

En primer lugar, debo destacar que una consecuencia de la aplicación del régimen del consumidor es que en este caso debe aplicarse el artículo 10 bis de la LDC y por ende, el consumidor podrá reclamar los daños y perjuicios sin tener que probar que el proveedor conocía o debía conocer los defectos o vicio de la cosa adquirida.

El respecto Florencia Nallar remarca: "El consumidor en su condición de profano, desconoce las complejidades técnica del producto, pesando en cambio la obligación de resultado de poner en el comercio los productos que elabora sin vicios ocultos (Cfr. Nallar Florencia, "Régimen de responsabilidad civil por daños al consumidor", p.461).

Es decir que conforme lo dispuesto por el artículo 10 bis de la LDC y normas concordantes el consumidor puede reclamar los daños y perjuicios sin tener que probar los vicios de la cosa adquirida, pues pesa sobre el proveedor una obligación de resultado.

Sin perjuicio de ello, motivo suficiente para rechazar el agravio, agrego que la acción de prescripción en su caso, es la de tres años y la misma empezó a correr desde que el consumidor conoció el vicio.

Es decir, si tomamos como fecha el informe con la certificación de firma del 11/12/23 y la acción se interpuso el 3/4/2024, la acción no estaba prescripta.

Y considero que es correcto cuando el juez de Primera Instancia afirma en su fallo que la actora no pudo conocer los vicios de la obra al momento de su recepción, pues no es un especialista en la materia y que los defectos en ese momento no podían ser apreciados.

Es claro que la actora recién tomó conocimiento al realizar el informe técnico el arquitecto <Persona 16>.

De modo tal que la defensa de prescripción y caducidad articulada por la demandada fueron correctamente rechazadas y se confirma el fallo de Primera Instancia.

IV.1.d) Séptimo agravio:

Con respecto a este agravio, debe rechazarse pues la tesis del demandado fue claramente desestimada y claramente quedó probado que como bien señaló el <Persona 6> <Persona 4>, el plazo para remediar los defectos y errores constructivos que afectaron a la vivienda son de 30 días hábiles.

Por ende, se rechaza este agravio.

IV.1.e) Octavo agravio.

Este agravio no reúne una crítica concreta y razonada (artículo 268 del CPr.) y además, está probado en la causa la existencia del daño moral padecido por el actor (artículos 1739, 1740 y 1741 del CCCN).

Por ende se rechaza el agravio.

IV.1.f) Agravios de la actora.

Ahora abordaré los agravios de la actora.

En primer lugar, en relación al agravio referido a la indemnización por privación de uso, cabe señalar que los argumentos que le dan sustento, están expuestos en el apartado 4.1.a. y por razones de brevedad a ellos me remito.

Ingresando a su tratamiento, entiendo que dada la modalidad de la construcción en la que la parte demandada no era la encargada de hacer toda la construcción para que la vivienda sea habitada, pues el actor debía realizar por su cuenta ciertas construcciones para hacerla apta para habitar, no se la puede responsabilizar más allá de las consecuencias inmediatas y mediatas (arts. 1726, 1727, 1728 y 1740 del CCCN).

Es decir, la demandada sólo debe responder por el tiempo que -según el perito <Persona 4>- demande para remediar los defectos y errores constructivos que afectaron a la vivienda, el que fue establecido en 30 días hábiles.

De lo expuesto se colige que ese plazo es de 42 días y de modo tal que la indemnización debe ser de $1.145.400, corresponde a la sumatoria de $818.000 más

los 12 días $327.400 (art. 54 LDC y arts. 17 y 19 de la Constitución de la Nación Argentina).

El agravio procede parcialmente.

IV.1.g) Rechazo del rubro punitivo:

Con respecto a este agravio el juez de Primera Instancia consideró que en el caso no se reunían los presupuesto que contempla el articulo 52 bis de la LDC, que la ejecución de la obra fue parcial, que la conducta de la demandada fue no dolosa o con culpa grave y que esa sanción, debe ser aplicada con prudencia.

Los argumentos del recurrente fueron expuestos en el capítulo 4.1.b de este voto.

Coincido con el juez de Primera Instancia cuando señala que la ejecución de la obra fue parcial y además no advierto que hubiera habido dolo o culpa grave de parte de la demandada, más allá del incumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales.

Como bien señala Florencia Nallar en los daños punitivos se hallan los objetivos de sancionar, prevenir y desmantelar los efectos de los actos ilícitos. Así, que los daños punitivos, antes de reparar el perjuicio injustamente sufrido por la víctima, buscan sancionar o castigar al agente de productor del daño de manera ejemplizante, para evitar la reiteración futura de conductas similares (Cfre. Nallar Florencia, "Régimen de responsabilidad civil por daños al consumidor, p.574).

De modo tal que no cualquier incumplimiento de parte del proveedor habilita la sanción y aplicación de los daños punitivos y en este caso, no advierto dolo o culpa grave.

Además, no advierto que sea necesaria y pertinente la disuasión de conductas de la demandada.

Por ende, se desestima el agravio.

IV.1.h) Tercer agravio:

Adelanto que este agravio prospera, pues así fue pedido por la parte actora en su demanda y corresponde para lograr la reparación integral (arts. 1740 y 772 del CCCN) que se actualice al momento de practicar liquidación.

Debo señalar que la actualización dispuesta por el juez de Primera Instancia, llega firme a esta instancia y por tal motivo, no puedo expedirme sobre esa cuestión en cuanto a su procedencia o no.

Además conforme, lo dispuesto por el art. 1748 del CCCN los intereses del 8% anual corren desde la fecha del origen del perjuicio (27/3/2023), hasta que se practica la liquidación de pago en la ejecución de sentencia (art. 772 del CCCN) y de allí, si no se paga se aplica la tasa de interés activa del Banco Nación hasta su efectivo pago.

Se admite el agravio.

V. Costas y honorarios:

Conforme se resolvieron los agravios y lo dispuesto por el art. 282 del CPr. y el rol de vencida de la parte demandada, las costas por el principio objetivo de la derrota, se imponen al demandado vencido (art. 69 del CPr.).

Por la labor desarrollada y la naturaleza del proceso, los honorarios de la abogada de la parte demandada, <Persona 5>, se regulan en un 25% y los honorarios del abogado de la parte actora, <Persona 3> en un 30%, de los regulados en la Primera Instancia, más

la alícuota del IVA si correspondiere (art. 13 ley XIII 4).

A la segunda cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Propongo la siguiente formula postulatoria.

1) Rechazar el recurso de apelación de la demandada.

2) Admitir parcialmente la apelación de la actora con respecto al rubro privación de uso y actualización, conforme los considerandos en el punto IV.1.h) con relación a los intereses desde la fecha del evento dañoso y hasta la liquidación de pago, llevará un interés del 8% anual. Posteriormente y hasta el efectivo pago, la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

3) Costas de esta instancia a la demandada.

4) Regular los honorarios de la abogada de la parte demandada, <Persona 5>, en un 25% y los honorarios del abogado de la parte actora, <Persona 3> en un 30%, de los regulados en Primera
Instancia, mas la alícuota del IVA si correspondiere (art.13 ley XIII 4).

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I.- Llegan las actuaciones a esta instancia, en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora y demandada, contra la sentencia definitiva registrada bajo el N° 66/25 que hizo lugar parcialmente a la demanda, condenando a <Persona 1> SRL a abonar al actor, la suma de $8.155.751 correspondiente a indemnización por costo de reparación y reemplazo de materiales, privación de uso y daño moral, más intereses y capitalización (art. 770 inc. b CCCN). Impuso costas a la vencida y reguló honorarios.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley V N° 203, que reglamenta el art. 169 de la Constitución Provincial, siendo que los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por el colega prevotante, a tales constancias remito con el fin de evitar repeticiones innecesarias. Asimismo, y en lo que fuera pertinente, analizaré la posibilidad de adhesión al voto precedente que la norma prevé (arts. 3 a 5).

II. Tratamiento de los agravios:

Ingresando en el tratamiento de la cuestión traída a análisis, bien vale recordar aquí y ante todo, que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Conforme fueran reseñados los agravios en el voto precedente y siguiendo el orden allí propuesto, comenzaré por la queja de la demandada, dada la incidencia que la resolución de su planteo, podría tener en la solución final.

II.1. Primer agravio: errónea aplicación del régimen de defensa al consumidor: se queja el apelante por la aplicación al caso del derecho consumeril. Sostiene en cambio, debió aplicarse la normativa que el Código Civil y Comercial prevé para el contrato de obra

atípico, asumiendo el actor la calidad de constructor, obligándose su parte, solo a la provisión y montaje de los paneles SIP.

Resiste la consideración efectuada por el *a quo* a la facturación como consumidor final y señala que nunca se precisó el destino final de la obra.

Coincidiré en este aspecto, con los fundamentos y solución dados por el colega prevotante al agravio en tratamiento, ratificando la aplicación al caso del régimen consumeril.

En efecto, los argumentos del quejoso no resultan suficientes para conmover el encuadre dado al caso por el *a quo*, dentro de tales límites, en tanto, por mucho que se esfuerce, no puede rebatir eficazmente el encuadre liminar del caso, esto es, la condición de consumidor reconocida al actor en función del encargo de una vivienda unifamiliar, cuyo destino final es familiar o personal y el carácter de proveedor de la empresa demandada que realiza tal actividad como parte de su giro comercial y con fines de lucro. Tal condición se ve refrendada y reconocida por la accionada en el tratamiento impositivo dado a dicho contrato, respecto al que las partes acuerdan configurar bajo una locación de obra, sin perjuicio de lo cual, dada la condición apuntada, se encuentra alcanzado por el régimen protectorio de la normativa en debate. Dicho de otro modo, la aplicación del régimen del consumidor no depende del tipo de contrato (típico o atípico), sino de la naturaleza de las partes y de la finalidad del vínculo contractual.

Al respecto, es dable destacar que el anterior código no contenía normativa directamente regulatoria

de los contratos o relaciones de consumo, mientras que a fines del año 1993 se dictó la LDC- ley 24240, la cual regulaba los vínculos nacidos de los contratos de consumo de carácter oneroso.

Con la reforma constitucional en 1994 se incorporó el art. 42 CN que contenía derechos especialmente previstos para los consumidores y usuarios de bienes y servicios en las relaciones de consumo. Este último concepto, el de relación de consumo, se fue determinando y ampliando a través de la jurisprudencia de la CSJN –caso Mosca por nombrar alguno- hasta que finalmente, se reformó el art. 3 de la LDC definiendo esta relación como el vínculo jurídico entre proveedor y el consumidor o usuario.

Así, para la LDC consumidor es quien adquiere, a título gratuito u oneroso, bienes o servicios con un destino final, como también quien utiliza bienes o servicios con un destino final sin ser parte de un contrato de consumo, el sucesor particular de los bienes adquiridos por el consumidor originario y los sujetos expuestos a una relación de consumo –lo cual fue eliminado por la reforma del CCCN a la LDC-.

Según el art. 1 de la ley 24240 y art. 1092 CCCN, considera consumidor a la persona humana o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. A su turno, la mencionada ley define como proveedor a la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aún ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de

marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios (art.2).

La queja del apelante, no logra refutar esta condición reunida en el subexamine, por el actor y reitero, del demandado, como tampoco rebate la inaplicabilidad del régimen cuestionado y procedencia del sistema tuitivo, en relación al contrato celebrado, al tiempo que las demás consideraciones sobre las que organiza su queja, resultan de introducir cuestiones que no fueron planteadas ante el a quo, por lo que resultan improcedentes en esta instancia.

Adhiero al rechazo del agravio propuesto por el Dr. Pis diez en el apartado IV.1.a. Así lo voto.

II.2. Segundo, tercer y cuarto agravio:

En esta parcela de la queja, el apelante cuestiona la valoración de la prueba efectuada por el juzgador de grado.

Coincidiré también en este aspecto, con los fundamentos y solución dada por el colega prevotante, en que la queja no puede prosperar.

Así, respecto al segundo y tercer agravio, es importante destacar la carga probatoria que recae sobre el proveedor demandado, a tenor del art. 53 de la ley 24240 en casos como en el presente, en el que se encuentra comprometida su responsabilidad por el incumplimiento contractual. En este sentido, es carga de los mismos, aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, conforme a las características del bien o servicio, prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en el juicio.

En el caso y a tenor de la prueba colectada, especialmente la pericial y dado como se resuelve el agravio anterior, el proveedor no cumplió con su carga de demostrar la inexistencia de la relación de consumo entre las partes, como tampoco y como pretende, -la culpa, omisión, negligencia según el cuarto agravio- que achaca al consumidor.

Su reproche a la validez del dictamen como también sus observaciones sobre cuestiones que hacen a la valoración de la prueba testimonial del <Persona 2>, más allá de los cuestionamientos procesales que pudieran corresponder por su presentación extemporánea en la primera instancia (art. 460 Cpr.), lo cierto es que en esta alzada, reproducen los fundamentos ya expresados en grado y que además, fueran merituados expresamente por el juzgador y desestimados –apart.18°, tanto más cuando sus apreciaciones técnicas resultan incuestionables y fueron refrendadas por el perito ingeniero actuante en los presentes.

Por lo demás, las consideraciones que efectúa el apelante al fundar su agravio, resultan propias de una contestación de demanda, más no respetan los requisitos que la normativa establece para la instancia recursiva, realizando la crítica concreta y razonada que permita determinar cuál es el yerro del juez en la interpretación de las pruebas arrimadas al proceso (art. 268 Cpr.). Lo dicho sin dejar de mencionar que además incursiona en peticiones improcedentes sobre medidas de prueba, que debieron ser planteadas en todo caso, ante el juez de grado, en tanto no es ésta la oportunidad de reparar o subsanar aquéllos errores u omisiones cometidos en la primera instancia.

Idéntica conclusión aprecio respecto al cuarto agravio, en la que el accionado se asienta en argumentos carentes de sustento probatorio, sobre los daños y la relación de causalidad con la conducta atribuida a su contraria. Por el contrario, su queja se asienta en su propia interpretación y análisis de las obligaciones de las partes, pero sin refutar el argumento del juez, no superando de esta forma el mero desacuerdo con lo decidido.

Por coincidir con los fundamentos dados, adhiero a la solución dada por el colega prevotante en el apartado IV.1.b. y en este sentido entiendo deben rechazarse los agravios segundo, tercero y cuarto. Así lo voto.

II.3. Quinto y sexto agravio:

Estos agravios que mi colega prevotante trató en forma conjunta, se encuentran estrechamente relacionados, en tanto en ambas parcelas, parte el apelante de su propia teoría del caso, ahondando en interrogantes que en nada se corresponden con una correcta técnica recursiva, y encuentran sellada su suerte en la resolución de los anteriores, especialmente en su encuadre normativo bajo las normas del derecho consumeril, que insiste el quejoso en ignorar.

De allí que coincido con el enfoque dado al agravio en función de las posibilidades que el art.10 bis LDC otorga al consumidor y la obligación de resultado que debía observar el proveedor. A tenor del informe pericial, la demandada no cumplió su obligación contractual, de construir de acuerdo a las reglas del buen arte de la construcción y con materiales de buena calidad. Entonces, la diferencia entre vicios aparentes u ocultos, o las responsabilidades que achaca al actor,

sin hacerse cargo de las propias, sellan la suerte del agravio, en tanto las consecuencias de tal accionar fueron constatadas por el informe pericial.

Así también, teniendo en cuenta la índole del reclamo de autos, en la que se pretende una indemnización por daños y perjuicios, las constancias documentales de autos, fecha de la interpelación fehaciente e interposición de la demanda, comparto las razones que brindó el Dr. Pis Diez al dar respuesta al debate planteado en torno a la prescripción y caducidad de garantía, por lo que adhiero al rechazo de estas defensas por no encontrarse cumplido el plazo de tres años previsto en el art. 2561, 2do párr. CCCN y no resultar aplicable al caso el segundo instituto, sin perjuicio de resaltar que no ataca el agravio los fundamentos con los que el *a quo* atendió a su rechazo, insistiendo en el desconocimiento de la calidad de consumidor del actor, lo que sella la suerte de su agravio.

Por coincidir con los fundamentos y la solución, adhiero a la propuesta de rechazo de ambos agravios formulada por el Dr. Pis Diez en el apartado IV.1 c. Así lo voto.

II.4. Séptimo agravio: la inexistencia de la privación de uso.

Este agravio tampoco prosperará, desde que el apelante rechaza la configuración del rubro, más no refuta el argumento del *a quo* que resulta de la pericia efectuada y la cantidad de días necesarios que el perito estimó para remediar los defectos y errores constructivos en que incurrió la empresa constructora. Por el contrario, la quejosa asienta su agravio en una

combinación de razones, sea la inexistencia de retraso de 30 días en el inicio de la última etapa de construcción, también en la mora del actor para iniciar los trabajos desde que suscribió el contrato, o en la cantidad de metros adicionales que fueron entregados sin ser abonados, todos éstos, argumentos que resultan ajenos al fundamento del rubro en debate.

Por coincidir con el fundamento y la solución, acompañaré la propuesta de rechazo del agravio, efectuada por el Dr. Pis Diez en el apartado IV.1.d. Así lo voto.

II.5. Octavo agravio: daño moral.

Cuestiona finalmente el apelante la cuantificación del daño moral.

Lo cierto es que su agravio no supera la mera disconformidad con el criterio del juzgador, habiendo dado éste, fundadas razones para el acogimiento del rubro y aplicado las pautas sustitutivas previstas en el art. 1741 del CCCN, de acuerdo lo habilita la norma para su cuantificación.

Por coincidir en los fundamentos y solución, adhiero al rechazo del agravio propuesto por el Dr. Pis Diez en el apartado IV.1.e. Así lo voto.

III- Agravios de la parte actora:

III.1. Primer agravio: insuficiente monto otorgado por la indemnización por privación de uso.

La admisión del rubro privación de uso fue cuestionada por la demandada y desestimada en los considerandos precedentes. En punto a la queja del accionante sobre la medida de su cuantificación, los fundamentos vertidos en su agravio, no logran conmover

el análisis efectuado por mi colega prevotante, sobre las consecuencias indemnizables y el alcance de las mismas en lo que hace al rubro en análisis, con fundamento en las conclusiones periciales del <Persona 4>.

En función de ello, comparto las razones que brindó el Dr. Pis Diez, al dar respuesta al debate planteado, las que hago propias, admitiendo parcialmente el agravio en la medida de lo establecido en el apartado IV.1.f. Así lo voto.

III.2. Segundo agravio: arbitrario rechazo del daño punitivo.

Se queja el apelante por el rechazo de este rubro por parte del *a quo*.

A la luz de los argumentos esgrimidos por el *a quo*, que bien receptan el criterio consolidado de esta Cámara, los fundamentos brindados no superan la mera disconformidad con el criterio del juzgador y no aportan, en su recorrida por las actuaciones procesales, mayores elementos de convicción que permitan determinar el yerro del juzgador en la solución brindada.

De modo tal que adheriré también en este aspecto, a la solución dada por el colega prevotante en el apartado IV.1.g, por compartir sus fundamentos en orden a las constancias de la causa. Se rechaza el agravio. Así lo voto.

III.3. Tercer agravio: erróneo límite temporal de aplicación del índice CAC y del cómputo de los intereses del rubro del costo de reparación.

Se queja en este punto el apelante, en tanto se aplica el índice CAC hasta la fecha de la sentencia. Pretende en cambio, se aplique al menos hasta la primera

liquidación a practicarse en etapa de ejecución de sentencia y desde allí y hasta el efectivo pago, la tasa activa del Banco de la Nación Argentina. A su turno, también apunta a la imposición de intereses a tasa pura.

Nuevamente coincidiré con el votante precedente, aplicando la tasa pura al 8% desde la fecha en que se produce el perjuicio, coincidente con la recepción de la obra (27/3/23) hasta la liquidación de pago (en etapa de ejecución de sentencia), la aplicación del índice solicitado –Índice General de la Construcción se estará igualmente a la etapa de liquidación. De allí en adelante, y para el caso de incumplimiento, se aplicará tasa de interés activa del Banco de la Nación Argentina. Lo dicho con fundamento en lo dispuesto en los arts. 772, 1740, 1748 y cctes. CCCN.

Por coincidir con los fundamentos y la solución, adhiero a la propuesta del Dr. Pis Diez en el apartado IV.1.h. Así lo voto.

IV. Solución del caso:

Llegado este estadio y habiendo adherido a los fundamentos y solución dadas por el colega que abre el acuerdo, entiendo corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada y acoger parcialmente el de la actora, modificando la sentencia de grado en punto a la cuantificación del rubro privación de uso, que se establece en $1.145.400 con más los intereses dispuestos en la sentencia de grado; y respecto al rubro costo de reparación, modificar el cómputo de intereses a tasa pura del 8% los que se aplicarán desde la fecha del perjuicio, coincidente con la recepción de la obra (27/3/23) hasta la liquidación de pago (en etapa de ejecución de sentencia), la

aplicación del índice solicitado –Índice General de la Construcción, se estará igualmente a la etapa de liquidación. De allí en adelante y para el caso de incumplimiento, se aplicará tasa de interés activa del Banco de la Nación Argentina.

La modificación parcial de la sentencia, no enerva el carácter de vencedor y vencido y no amerita a mi criterio, la readecuación de costas y honorarios de grado, solución que se mantiene (art. 282 Cpr.).

Las costas de esta instancia, conforme se resuelven los recursos, se impondrán a la demandada vencida (art.69 Cpr.), adhiriendo a la regulación de honorarios propuesta por el Dr. Pis Diez, en el apartado V.

Adhiero a la fórmula postulatoria propuesta por el Dr. Manuel Horacio Pis Diez, la que *brevitatis causae* tengo aquí por reproducida. Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente, **SENTENCIA**:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte la demandada en ID 1889727.

2) Admitir parcialmente la apelación de la parte actora en ID 1888130 y modificar la sentencia de grado nro. 66/25 en punto a la cuantificación del rubro privación de uso, que se establece en $1.145.400 y la actualización, conforme los considerandos en el punto IV.1.h) con relación a los intereses desde la fecha del evento dañoso y hasta la liquidación de pago, llevará un interés del ocho por ciento (8%) anual, la aplicación del Índice General de la Construcción, se estará igualmente a la etapa de liquidación.

Posteriormente y hasta el efectivo pago, la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, todo ello, conforme considerando respectivo..

3) Imponer las costas de esta instancia a la parte demandada vencida (art. 69 del CPr.).

4) Regular los honorarios de la abogada de la parte demandada, <Persona 5>, en un veinticinco por ciento (25%) y los honorarios del abogado de la parte actora, <Persona 3> en un treinta por ciento (30%), de los regulados en Primera Instancia, mas la alícuota del IVA si correspondiere (art.13 ley XIII 4).

5) Tener presente la reserva del caso federal formulada por la parte actora y la parte demandada.

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 96 DEL AÑO 2025

DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"